

Universidade Tecnológica Federal do Paraná - UTFPR
Curso de Especialização em Gerenciamento de Obras - GEOB

Engenharia Econômica

aplicada à avaliação de projetos imobiliários

Aquisição do Terreno: Alternativas Jurídicas

Impacto da estruturação adotada na mitigação de riscos e na carga tributária

Curitiba, PR

2011

Estruturação jurídica de projetos imobiliários

Aquisição de terreno em dinheiro

- Quanto a aquisição do terreno é feita integralmente em dinheiro [sem envolver permuta por VGV]
- Estruturados, normalmente, utilizando-se uma SPE – Sociedade de Propósito Específico que adquire o terreno e desenvolve a incorporação.
 - Objetivo: segregação de ativos.
 - Benefícios:
 - Controle e monitoramento (gestão).
 - É encarado positivamente pelo mercado: agentes financeiros, seguradoras, investidores, clientes.

Estruturação jurídica de projetos imobiliários

Aquisição de terreno em dinheiro

- Pode utilizar patrimônio de afetação ou não.
- Regime tributário:
 - Lucro presumido é o mais vantajoso.
 - Caso seja constituído patrimônio de afetação, é possível enquadrar-se no RET (Regime Especial de Tributação da Construção Civil), que substitui PIS, Cofins, IRPJ e CSLL por uma alíquota única de 7%.
 - Programa Minha Casa, Minha Vida criou benefício fiscal:
 - De 7% para 1% para imóveis de interesse social de até R\$ 60 mil
 - De 7% para 6% para o demais imóveis incluídos no Plano

Estruturação jurídica de projetos imobiliários

Aquisição de terreno em permuta por área construída

- Quanto a aquisição do terreno é feita integralmente em permuta por área construída.
- Idem ao anterior (SPE) com as seguintes características.
 - Escritura pública de compra e venda concomitante à confissão de dívida da área construída a ser entregue (mais usual); ou,
 - Escritura pública de permuta por área construída.
- Importante estabelecer regras para garantir aderência das políticas comerciais do empreendedor e do terreneiro.

Estruturação jurídica de projetos imobiliários

Aquisição de terreno em permuta por VGV

- Estruturação na modalidade de consórcio é mais vantajosa mas tem sido questionada (risco tributário).
- Terreneiro precisa ser PJ.
- Empreendedor (SPE) e terreneiro (PJ) formam consórcio com responsabilidades e estipulam % do VGV
 - Cada qual paga seus tributos (não há bitributação)